

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

I Planungsrechtliche Festsetzungen

I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

I.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) hier: SO „Ferien am Pferdehof“

Das Sondergebiet SO „Ferien am Pferdehof“ dient einer touristischen Nutzung.

Zulässig sind:

- Ferienwohnungen / kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nur im Zusammenhang mit einer Betriebswohnung
- Betriebswohnungen, nur im Zusammenhang mit einer möglichen ausgeübten Feriennutzung,
- Stellplätze in dem durch die zulässigen Nutzungen begründeten Umfang.

I.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 19 Abs. 4 BauNVO)

Abweichend von § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche mit Garagen und Stellplätzen sowie ihren Zufahrten, mit Nebenanlagen und mit unterirdischen Bauteilen bis zu einer GRZ von 0,31 zulässig.

I.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

I.3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Es gilt die abweichende Bauweise. a = mit einer max. Gebäudelängsmitte von 25m.

I.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 BauGB)

I.4.1 Wege innerhalb der privaten Baugrundstücke sind mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien in versickerungsfähiger Bauweise anzulegen.

I.4.2 Das auf den Grundstücken anfallende, nicht anderweitig verwendete Oberflächenwasser ist auf diesen Grundstücken zur Verdunstung / Versickerung zu bringen und mit dem Bauantrag nachzuweisen.

I.5 Maßnahmen für den Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

Vermeidungsmaßnahmen

Im Zusammenhang mit der Planung sind die untenstehenden Vermeidungsmaßnahmen (V) durchzuführen. Diese werden entsprechend der Stellungnahmen der Behörden, deren Belange durch die Planung betroffen sind, vertieft und ergänzt.

V1 Bauzeitliche Errichtung eines Amphibienschutzzaunes um das Baufeld.

Um eine Tötung von Amphibien im Baufeld zu vermeiden, ist der Bereich vor Beginn der Arbeiten mit einem Amphibienschutzzaun zu umgrenzen.

V2 Bauzeitenregelung

Umsetzung des Bauvorhabens im Zeitraum November bis Februar.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBauO MV)

II.1 Dachgestaltung

Alle Hauptgebäude sind mit einem symmetrischen Satteldach oder Krüppelwalmdach zu errichten. Nebenanlagen (s. Pkt. I.2) können abweichend mit einem flachen oder flach geneigten Dach ausgeführt werden.

II.2 Dachmaterial und -farbe

Als Dachmaterial ist eine feste Dacheindeckung zulässig. Als Farbe sind zulässig schwarz bis grau, rot bis rotbraun. Anders farbige Dachaufbauten sind nicht zulässig.

II.3 Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach § 86 Absatz 1 und 2 erlassenen Satzung zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500 000 Euro geahndet werden.

III. Hinweise

III.1 Bodendenkmäler

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich ist hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

III.2 Vogelfreundliche Außenfassaden und Vermeidung von Kleintierfallen

Bei der Gestaltung der Außenfassaden soll auf eine vogelfreundliche Bauweise geachtet werden. Dies beinhaltet die Vermeidung von großen Glasflächen, die eine Durchsicht ermöglichen oder die angrenzende Landschaft spiegeln. Es wird auf weiterführende Informationen zum und zur Vermeidung von Vogelschlag hingewiesen, z.B. unter www.vogelsicherheit-an-glas.de oder die Broschüre des BfN und der Schweizer Vogelschutzwerke „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ sowie vor allem auf die Empfehlungen zur Risikoerkennung und Vermeidungsmaßnahmen der Vogelschutzwarten (LAG VSW21-01 „Bewertungsverfahren Vogelschlag Glas.docx (lag-vsw.de)“)

Zur Vermeidung von Kleintierfallen wird hingewiesen auf

<http://www.karch.ch/karch/Amphibien/Entwaesserung#Amphibienleiter>

oder auch unter

http://www.unine.ch/files/live/sites/karch/files/Doc_a_telecharger/Amphibien_div./Amphibienschutz%20vor%20Haust%c3%bc_r_v2013_.pdf

III.3 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlastverdachtsflächen, die im Kataster des Landkreises Vorpommern-Rügen erfasst sind. Sollten während der Bauarbeiten organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung hinweisen, so ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

III.4 Bodenschutz

Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

III.5 Hinweise zum Brandschutz und zur Löschwasserversorgung

Gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 sind geeignete Löschwasserelemente zu schaffen. Die Zufahrten, inneren Fahrwege und Standflächen für die Feuerwehrfahrzeuge müssen gemäß DIN 14090 hergestellt und gekennzeichnet werden. Zur Sicherstellung des Grundschutzes für das Plangebiet ist eine Wassermenge von 48 m³/h für mindestens 2 Stunden vorzuhalten. Der im Plangebiet dargestellte Löschwassersteich ist in der Brandschutzbedarfsplanung der Gemeinde als Löschwasserelemente dargestellt.

III.6 Hinweise zum Artenschutz und Baufeldberäumung

Für die Baufeldberäumung, die Erschließung und die weitere Umsetzung des Bebauungsplanes sind möglicherweise Festlegungen und Genehmigungen der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 sowie § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erforderlich, da durch die Arbeiten artenschutzrechtliche Belange betroffen sein können. Möglicherweise sind z. B. vor Beginn der Arbeiten funktionsfähige Ersatzhabitate zu schaffen oder bestimmte Bauzeiten einzuhalten. Entsprechend frühzeitig sind notwendigen Abstimmungen mit und Genehmigungen bei der unteren Naturschutzbehörde Vorpommern-Rügen durchzuführen bzw. zu beantragen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.03.2025. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde und auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen vom 26.03.2025 bis 07.05.2025 erfolgt.

2. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes und der Vorentwurf der Begründung wurden am 13.03.2025 gebilligt.

3. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes im Amt Nord-Rügen und durch Veröffentlichung der Planunterlagen im Internet unter www.b-plan-services.de/b-server/karte (Gemeinde Breege/Beteiligungungsverfahren) und unter <https://bplan.geodaten-mv.de> (Bau- und Planungsportal MV) in der Zeit vom 14.04.2025 bis 07.05.2025 durchgeführt worden. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde und auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen sowie unter www.b-plan-services.de/b-server/karte und im Bau und Planungsportal des Landes MV unter <https://bplan.geodaten-mv.de> vom 26.03.2025 bis 07.05.2025 erfolgt. Ergänzend wurden die Unterlagen im Amt Nord-Rügen im gleichen Zeitraum öffentlich ausgelegt.

5. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.05.2025 frühzeitig nach § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch über den Umfang der Umweltprüfung aufgefordert.

6. Die Gemeindevertretung hat am 26.06.2025 die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Hinweise und Anregungen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Die Gemeindevertretung hat am 25.09.2025 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Entwurf der Begründung mit dem Umweltbericht, Fachbeiträgen und umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der Zeit vom 01.12.2025 bis 07.01.2026 gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 im Internet unter www.b-plan-services.de/b-server/karte (Gemeinde Breege/Beteiligungungsverfahren) und unter <https://bplan.geodaten-mv.de> (Bau- und Planungsportal MV) veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Unterlagen während folgender Zeiten montags, mittwochs, donnerstags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 12.30 Uhr bis 16.00 Uhr, dienstags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 12.30 Uhr bis 17.30 Uhr und freitags von 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Nord-Rügen öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung im Amt und die Veröffentlichung im Internet sind mit dem Hinweis, dass Hinweise und Anregungen während der Auslegungsfrist auf elektronischem Weg abzugeben sind oder von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 13.11.2025 bis 02.12.2025 ortsüblich durch Aushänge in den Schaukästen der Gemeinde sowie auf der Homepage des Amtes Nord-Rügen und im Internet unter www.b-plan-services.de/b-server/karte (Gemeinde Breege/Beteiligungungsverfahren) und unter <https://bplan.geodaten-mv.de> (Bau- und Planungsportal MV) bekannt gemacht worden.

9. Die von der Planung berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.11.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

10. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Entwurf geändert. Die von der Planänderung betroffenen Behörden und betroffene Öffentlichkeit wurde gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 bzw. § 3 Abs. 2 BauGB in Bezug auf die Änderungen und angemessen verkürzt mit Schreiben vom 15.04.2026 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

11. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Hinweise und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange am 11.06.2026 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

12. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wurde am 11.06.2026 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht sowie die zusammenfassende Erklärung wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 11.06.2026 gebilligt.

13. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des B-Planes am 23.06.2026 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Liegenschaftskarte (ALKIS-grunddatenbestand) im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

14. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Breege, den 24.06.2026



15. Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist in der Zeit vom 25.06.2026 bis 10.07.2026 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 5 Abs. 5 KV M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden (§ 44 BauGB). Der Bebauungsplan ist mit Ablauf des 03.07.2026 in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wird nach Inkrafttreten im Internet unter www.b-planpool.de und unter <https://bplan.geodaten-mv.de> veröffentlicht.

Breege, den 10.07.26



Breege, den 24.06.2026



...Breege..., den 23.06.2026



PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1: 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem Anlage zur PlanZV

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB ; §§ 1 - 11 BAUNVO)

01.01.02 SO Sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO), das der touristischen Übernachtung angrenzend an die nördlichen Stallanlagen dient.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS.1 NR.1 BAUGB, §16 BAUNVO)

02.05.00 0,18 Grundflächenzahl als Höchstmass
02.07.00 I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmass
02.08.00 FH 18,9 NHN max. zul. Firsthöhe

3. Bauweise, Baugrenzen (§9 ABS.1 NR.2 BAUGB, §22 und 23 BAUNVO)

03.03.00 a=25 m abweichende Bauweise, es sind Gebäudelängen von max. 25m zulässig, s.a. TF I.3.1
03.01.04 Einzel- und Doppelhäuser zulässig
03.04.00 Baulinie
03.05.00 Baugrenze

6. VERKEHRSFLÄCHEN (§9 ABS. 1 NR.11 UND ABS. 6 BAUGB)

06.01.00 öffentliche Verkehrsfläche mit bes. Zweckbestimmung, hier: verkehrsberuhigt
06.02.00 mit Straßenbegrenzungslinie

7. VERSORGUNGSANLAGEN, ABFALLENTSORGUNG, ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

07.01.00 L Flächen für Versorgungsanlagen, hier: Feuerlöschsteich

9. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

09.01.00 private Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

13.01.00 Lage des §20-NatSchAG M-V Biotops RUE00725, hier: Erhalt des Biotops

15. SONSTIGE PLANZEICHEN

15.13.00 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.14.00 Abgrenzung unterschiedlicher max. Firsthöhen

SATZUNG der Gemeinde Ostseebad Breege - Juliusruh

über den Bebauungsplan Nr. 29 "Breege Ausbau Teil 1". Aufgrund §§ 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), sowie § 86 LBauO MV in der Fassung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.06.2026 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 "Breege Ausbau Teil 1", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textlichen Festsetzungen (Teil B) erlassen.



Übersichtskarte (unmaßstäblich); Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/

lars hertel | stadtplanung und architektur
Freier Stadtplaner und Architekt
Frankendamm 5 18439 Stralsund
Wilhelmstraße 58 76137 Karlsruhe